

2024-03-05

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00307

Detaljplan för Allmänna anläggningar Finnboda varv

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 5 mars 2024.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Sicklaön 37:41 i Finnboda varv på västra Sicklaön. Planförslaget innebär ett kommunalt övertagande av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enskilda fastigheter kommer att ha drift- och underhållskostnader för de anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ansvar för allmän plats inom planområdet, vilket medför ökade driftskostnader för kommunen

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2012 att kommunen ska verka för att ta över förvaltningen av vissa allmäntillgängliga anläggningar i bland annat Finnboda.

Detaljplanen för Allmänna anläggningar Finnboda varv omfattar del av fastigheten Sicklaön 37:41 på västra Sicklaön och ägs idag av Finnboda Industrilokaler Handelsbolag (FIHB), som är ett helägt dotterbolag till HSB.

Utbyggnaden av bostäder inom området har färdigställts och de enskilda bostadsfastigheterna har bildats och överlämnats till bostadsrättsföreningar. Inom området har även ett antal kommersiella fastigheter bildats och överlåtits till kommersiella aktörer. Gemensamma ytor och anläggningar såsom gator, torg, parkeringar, kajer, VA-anläggningar och andra ledningar är idag detaljplanelagda som kvartermark som ägs av FIHB.

Marken som är föremål för planläggning är reglerad som kvartersmark och vattenområde. Avsikten med den gällande detaljplanen var att drift och förvaltning av dessa gemensamma ytor och anläggningar skulle utföras av de enskilda fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggningar. Flera av de gemensamhetsanläggningar som skulle bildas för att förvalta kommunikationer och anläggningar har inte bildats.

Kommunstyrelsen beslutade den 6 mars 2023 om inriktningsbeslut samt att anta startpromemoria och principöverenskommelse. Den 12 mars 2023 beslutade Kommunfullmäktige att ingå tilläggsavtal till exploateringsavtal med FIHB.

Planförslaget innebär ett kommunalt övertagande av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär bland annat att Finnboda varvsväg, Finnboda kajväg, gång- och cykelstråk som förbinder området till Danviksstrand och Kvarnholmen samt torgbildningar kommer att övergå till allmän plats. Planförslaget innebär även att Nacka vatten och avfall AB (NVOA) och kommunen tar över ansvaret för delar av vatten-, spill- och dagvattennätet i området. Vissa ledningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis omfattas av enskilt huvudmannaskap som endast betjänar privata fastigheter.

Inom området finns det fortfarande kvar anläggningar från den tiden när området var en industrihamn. Planförslaget innebär att en del av dem kommer övergå till allmän plats, och andra kommer fortsättningsvis vara inom vattenområde. I planens genomförande föreslås att även vattenområdet kommer övergå till kommunen. De industrihistoriska anläggningarna som har en särskild stor betydelse för områdets varvkaraktär föreslås skyddas med rivningsförbud, skyddsbestämmelser samt varsamhetsbestämmelser.

Planen säkerställer att nödvändiga fastighetsregleringar kan genomföras.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

I översiktsplanen, som antogs 2018, är nordvästra Sicklaön betecknad som tät stadsbebyggelse. Planförslaget är förenlig med översiktsplanen. En mindre del av planprogrammet för Henriksdal omfattar början av Finnboda varvsväg. Planförslaget är förenlig med planprogrammet för Henriksdal. Enligt planhandlingarna har även detaljplanegränsen mellan projekten Allmänna anläggningar Finnboda varv samt Gäddviken samordnats.

Det aktuella projektet syftar endast till att införa kommunalt huvudmannaskap för befintliga anläggningar, vilket medför att strategi för miljö- och klimatambitioner i

stadsutvecklingen inte har ansetts applicerbar på projektet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

När enskilda parkeringsplatser övergår till allmän plats påverkas det tidigare fastslagna parkeringstalet för de boende. Med anledning av att en stor andel av parkeringarna övergår till allmän plats och påverkar befintliga boendes parkeringstal har kommunen för avsikt att införa boendeparkering i området.

Tidplan

Kommunen och FIHB tecknade år 2002 ett exploateringsavtal för genomförandet av befintliga detaljplaner i området. År 2023 tecknade parterna ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet. Avtalet reglerar hur kommunens övertagande av blivande allmänna anläggningar i Finnboda ska gå till. Enligt avtalet ska kommunen ta över driften av anläggningarna med stöd av servitut respektive nyttjanderätt vid två separata tidpunkter innan den nya detaljplanen antagits. Avtalet reglerar även kostnader samt vilka fastighetsrättsliga åtgärder som ska vidtas för att ägandet ska övergå till kommunen efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under tredje kvartalet 2024, kommunfullmäktiges antagande är beräknat till första kvartalet 2025 och laga kraft tidigast första kvartalet 2025 förutsatt att planen inte överklagas. Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär att privata fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av gator, torg, kajer och VA. Enskilda fastigheter kommer att ha drift- och underhållskostnader för de anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen respektive NVOA får ansvar för allmänna anläggningar respektive VA-anläggningar. Det kommer även att krävas vissa tekniska anpassningar av de allmänna anläggningarna samt va-anläggningen inför övertagandet.

Planbeskrivningen innehåller inte någon redovisning av intäkter och kostnader i projektet utan redogör principiellt för de ekonomiska konsekvenserna gällande detaljplanen. Av tjänsteskrivelsen gällande information inför samråd framgår att det kommer att presenteras en utförlig kostnadsprognos när ärendet tas upp till nämnd för genomförandebeslut.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut har inga särskilda konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 5 mars 2024

Bilaga 1 Förslag yttrande

Bilaga 2 Plankarta

Bilaga 3 Planbeskrivning

Bilaga 4 Tjänsteskrivelse information inför samråd

Ann-Christin Rudström

Enhetschef

Enheten för strategisk stadsutveckling

Eleonore Stangenberg

Strateg Stadsutveckling

Enheten för strategisk stadsutveckling